

*L'habitation—Loi*

individuelles et attenantes, les unités en copropriété et les maisons mobiles. Dans le cas des duplex ou autres bâtiments détenus en copropriété, la portion admissible de l'hypothèque était celle s'appliquant à l'unité occupée par le propriétaire. A Simcoe-Nord, il y a un grand nombre de propriétés que l'on peut qualifier de duplex—et je suppose que c'est le cas dans tout le Canada—dont le propriétaire occupe la moitié et loue l'autre.

De plus, à Orillia et dans ma région de Simcoe-Nord, il y a beaucoup de propriétés qui sont alternativement résidence principale et résidence secondaire. Nombre de mes électeurs qui prennent leur retraite déménagent dans une résidence secondaire et en font leur résidence permanente. Je voudrais poser une question au gouvernement: Qu'arrive-t-il au propriétaire d'un duplex—s'il est hypothéqué en tant que tel et si le propriétaire y réside—lorsqu'il déménage et le vend à une personne qui loue les deux unités? La protection de l'intérêt hypothécaire cesse-t-elle parce que le propriétaire ne l'occupe plus ou est-elle prolongée jusqu'au renouvellement? Il n'y aurait peut-être pas lieu de le préciser dans le projet de loi, mais il faudrait certainement le faire dans le cadre d'un règlement.

La question suivante est celle-ci: Qu'arrive-t-il lorsqu'une personne dont la résidence principale, dans une région touristique comme la mienne, renouvelle son hypothèque, achète une assurance de protection, puis vend à une personne de l'extérieur qui ne l'utilise que comme résidence secondaire? L'assurance hypothécaire devient-elle caduque du fait que la propriété cesse d'être une résidence principale? Je fais ressortir ces questions, car les agents immobiliers, les avocats et les vendeurs et les acheteurs les poseront lorsqu'il y aura un transfert de propriété.

Je préférerais que l'on m'informe directement. Pour des raisons pratiques et administratives, la majorité des gens à qui j'ai parlé estimaient que les versements du régime devraient être faits entre la SCHL et le créancier hypothécaire. Je suis bien d'accord que la personne protégée c'est le débiteur hypothécaire qui possède la propriété, mais du point de vue administratif, il serait plus facile à la SCHL de traiter avec des établissements financiers ou des créanciers hypothécaires plutôt que de passer par l'intermédiaire d'une tierce partie—le propriétaire. Le transfert des propriétés serait alors beaucoup plus facile, car on pourrait déterminer où vont les versements et ils pourraient profiter immédiatement aux bonnes personnes. Je pourrais même dire au gouvernement que c'est une question à laquelle il y aurait lieu de répondre, par règlement ou par une loi.

Je voudrais poser une question au sujet du vendeur qui devient créancier hypothécaire, mais est exclu de l'application de la loi. On m'a demandé pourquoi il en était ainsi. Comme le disait mon collègue de NPD, la maison est généralement le principal avoir d'une personne. Bien souvent, c'est cet avoir qui est vendu au moment du départ en retraite. De ce fait, de nombreuses personnes reprennent l'hypothèque à leur nom, car elles veulent recevoir des paiements réguliers et bien entendu, toucher de l'intérêt. La question qui se pose alors c'est: Pourquoi le vendeur qui devient créancier est-il exclu? L'acheteur dans un cas semblable constatera souvent qu'il a une difficulté lorsqu'il essaie de renouveler. En d'autres termes, si nous les protégeons lorsqu'ils souscrivent une hypothèque avec un établissement, pourquoi ne pas les protéger lorsqu'ils traitent avec un vendeur qui accepte d'être le créancier? Il y a peut-être une

raison tout à fait légitime, mais j'aimerais que le gouvernement envisage la chose.

La question suivante qui découle de mes discussions avec des agents immobiliers et des avocats est celle-ci: Le gouvernement ne semble pas envisager la question du défaut de paiement. Qu'arriverait-il si le propriétaire, qui a hypothéqué sa propriété en vertu de ce régime, n'effectuait pas ses versements hypothécaires? Chacun a sans doute déjà commis la faute de ne pas payer ses taxes foncières à l'échéance. La protection serait-elle alors supprimée ou maintenue?

• (1250)

Deuxièmement, cette protection devient-elle caduque lorsqu'on engage des procédures de saisie d'une hypothèque? On m'a demandé si elle continuait à s'appliquer lorsque le propriétaire fait défaut de payer, involontairement ou non, et qu'il risque ainsi de voir sa maison subir une mise en vente forcée ou être saisie? La lecture que j'ai faite hier soir de ce projet de loi ne m'a pas éclairé parfaitement.

Les agents immobiliers s'inquiètent en outre de savoir si les établissements de prêts n'obligeront pas les acheteurs de maison à souscrire à cette assurance, de sorte que les établissements se protégeront au détriment des particuliers. Cela créerait une entrave de plus sur le marché immobilier, à cause des droits que coûterait cette protection. Les agents immobiliers estiment que si cette disposition était obligatoire—sans vouloir insinuer que cette mesure la rend obligatoire, bien que cette éventualité reste à surveiller—elle réduirait la concurrence sur le marché financier.

J'ai annoncé tout à l'heure, monsieur le Président, que je parlerais brièvement du projet de loi sur l'intérêt, bien qu'il s'agisse d'une mesure distincte, car les agents immobiliers d'Orillia m'ont fait savoir, quant à eux, que les dispositions de la loi sur l'intérêt étaient plus avantageuses que celles-ci pour les Canadiens qui sont propriétaires de maison. Au moment où les taux d'intérêt se mettent à grimper, ils craignent bien franchement que cette assurance ne soit pas alléchante. Elle le serait si les taux étaient peu élevés. Mes interlocuteurs ont cependant trouvé abusifs les intérêts exigés sur les remboursements d'hypothèque qui allaient chercher dans les 18, 20 et 22 p. 100, à l'époque des taux d'intérêt élevés, sous les libéraux. Aux termes de l'exposé budgétaire—et je n'ai pu examiner la teneur du projet de loi C-36—le gouvernement préconise des remboursements d'hypothèque qui soient justes et équitables pour l'emprunteur aussi bien que pour le créancier, dans la mesure où ces fonds s'équilibrent. Mais on m'a dit que le projet de loi visant à modifier la loi sur l'intérêt protégerait mieux les propriétaires de maison que le programme de protection des prêts hypothécaires.

En terminant, monsieur le Président, j'ajoute que le gouvernement a certainement constaté que notre parti n'avait pas eu la chance de débattre sérieusement cette mesure et de décider s'il allait l'appuyer ou non. Cependant, je tiens à dire à la Chambre et aux Canadiens en général que le parti progressiste conservateur a toujours milité en faveur de la stabilité des taux d'intérêt hypothécaires et préconisé des marchés qui soient justes pour les acheteurs canadiens. Il est entendu, monsieur le Président, que les débats au sein de notre caucus et nos interventions à la Chambre s'inspireront de ces principes.